
INTEGRAAL HUISVESTINGSPLAN GEMEENTE LANDSMEER 2024 – 2035

Onderwerp: Integraal Huisvestingsplan gemeente Landsmeer 2024 – 2035

Opdrachtgever: Gemeente Landsmeer

Opdrachtnemer: MDAB B.V.

Datum: september 2023 versie 2

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 VOORGESCHIEDENIS	3
1.2 LEESWIJZER	4
2. LOKALE EN WETTELIJKE KADERS.....	5
2.1 WETGEVING.....	5
2.2 ZORGPLICHT GEMEENTE	5
2.3 TAKEN, VERANTWOORDELIJKHEDEN EN BEVOEGDHEDEN VAN SCHOOLBESTUREN	5
2.4 GEZAMENLIJK PLAN PO-RAAD, VO-RAAD EN VNG OVER RENOVATIE	5
2.5 DE VERORDENING ONDERWIJSHUISVESTING.....	6
2.6 OVERIGE LOKALE UITGANGSPUNTEN	6
2.6.1 <i> criterium nieuwbouw</i>	6
2.6.2 <i> Vernieuwbouw</i>	7
2.6.3 <i> Stimulering vorming Kindcentra</i>	7
2.6.4 <i> Verduurzaming</i>	7
2.6.5 <i> Ventilatie en binnenklimaat</i>	8
2.7 CO-FINANCIERING	9
3. HUIDIGE SITUATIE	10
3.1 SPREIDING SCHOOLGEBOUWEN BINNEN DE GEMEENTE	10
3.2 BOUWJAREN	11
3.3 OMVANG SCHOLEN EN AANTAL LEERLINGEN.....	11
3.3.1 <i> Opheffingsnorm</i>	12
3.4 LEERLINGENPROGNOSE	12
4. TOEKOMSTPERSPECTIEF 2024 - 2035.....	13
4.1 MONTESSORISCHOOL LANDSMEER.....	14
4.2 OBS DE STAP.....	14
4.3 OBS DS. J.L. WAGEMAKER	15
4.4 CBS DE HOEKSTEEN	15
4.5 RKBS ST. AUGUSTINUS.....	15
4.6 OBS DE FUIK	16
5. FASERING EN FINANCIËN.....	17
5.1 DEMARCATIE INBEGREPEN EN NIET-INBEGREPEN KOSTEN	17
5.2 KANTTEKENING BIJ RAMINGEN.....	17
5.3 TOEKOMSTPERSPECTIEF VOORKEURSSCENARIO	18
5.4 TOEKOMSTPERSPECTIEF ALTERNATIEF SCENARIO	19
5.4 VERVOLG.....	19
5.4.1 <i> Benodigde ambtelijke capaciteit</i>	19

1. Inleiding

Dagelijks bezoeken ruim 1.000 kinderen één van de 6 basisscholen in de gemeente Landsmeer. Deze scholen vallen onder in totaal 4 schoolbesturen. Een aantrekkelijk, veilig en gezond gebouw dat voldoende ruimte biedt, is daarbij een belangrijke randvoorwaarde.

De instandhouding van de schoolgebouwen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de schoolbesturen en de gemeente. De verdeling van specifieke taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden die hieruit volgt, is beschreven in de Wet op het Primair Onderwijs (hierna: WPO) en in de 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Gemeente Landsmeer 2017' (hierna: de verordening).

In het kort komt het erop neer dat de schoolbesturen verantwoordelijk zijn voor beheer, onderhoud en exploitatie van de gebouwen. Daarvoor ontvangen zij rechtstreeks middelen van het ministerie van OCW. De gemeente is verantwoordelijk voor de bekostiging van (vervangende) nieuwbouw. Daarvoor ontvangt de gemeente middelen via het gemeentefonds. Schoolbesturen kunnen jaarlijks een aanvraag voor (vervangende) nieuwbouw indienen bij de gemeente. Het college geeft een inhoudelijk oordeel over deze aanvragen en de gemeenteraad bepaalt het budget dat aan onderwijshuisvesting wordt uitgegeven. In een Integraal Huisvestingsplan (hierna: IHP) beschrijven de schoolbesturen en de gemeente het gezamenlijke perspectief voor de schoolgebouwen.

Dit IHP is in nauw overleg met de schoolbesturen tot stand gekomen. Door gebruik te maken van een IHP voeren we ten eerste op planmatige wijze regie over toekomstige investeringen in onderwijshuisvesting en ten tweede brengen we samenhang aan in die investeringen.

Het IHP bevat een voorkeursscenario dat de gemeente en de schoolbesturen samen verder kunnen uitwerken opdat er sprake is van kwantitatief en kwalitatief goede onderwijshuisvesting voor alle scholen. Voor wat betreft de fasering wordt er een onderscheid gemaakt tussen de plannen die op korte termijn zouden moeten worden uitgewerkt (2024 – 2027) en de plannen voor de langere termijn (2028 – 2035). Voor alle plannen worden de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt. Daarmee bevat dit IHP een invulling van de komende 12 jaren, conform het door de raad vastgestelde uitgangspunt, waarbij er eens in de vier jaar een herijking plaatsvindt.

Daarnaast wordt er een alternatief scenario geschetst waarbij het voorkeursscenario in feite wordt uitgebreid met het transformeren van de bestaande schoolgebouwen naar een zogenaamd BENG (Bijna Energieneutraal) gebouw.

1.1 Voorgeschiedenis

Op 23 december 2021 heeft de gemeenteraad de notitie 'Uitgangspunten IHP Landsmeer' vastgesteld. Daarmee heeft de raad kaders meegegeven waarbinnen dit IHP is opgesteld. Zoals ook destijds is benoemd, zijn er bij het vaststellen van de uitgangspunten keuzes gemaakt die verder gaan dat wettelijk gezien strikt noodzakelijk is. Het gaat dan voornamelijk om keuzes inzake het verbeteren van het binnenklimaat, het verduurzamen van de schoolgebouwen en de mogelijkheid van zogenaamde 'vernieuwbouw' van schoolgebouwen als alternatief voor nieuwbouw.

Over het verschil tussen de strikte wettelijke verplichtingen en de lokale ambities is de volgende passage opgenomen in het raadsvoorstel dat de uitgangspuntennotitie begeleidde:

De gemeenteraad hóeft geen pro- actief beleid over de huisvesting van het onderwijs te voeren. De gemeenteraad hóeft geen middelen uit te trekken voor het renoveren van schoolgebouwen, het verbeteren van het binnenklimaat of het verduurzamen van schoolgebouwen. De gemeenteraad hoeft zelfs geen schoolgebouwen te vervangen omdat de economische levensduur is verstreken, in tegenstelling tot de plicht om gebouwen te vervangen indien de technische levensduur is verstreken.

Maar de gemeenteraad kán en mág het allemaal wel.

Het staat de gemeenteraad vrij om meer te doen dan louter het uitvoeren van de wettelijke taken. In essentie gaat het er dus om wat we met elkaar willen als het gaat om de wijze waarop onze scholen zijn gehuisvest en wat we daarvoor over hebben. Met het vaststellen van de uitgangspunten spreekt de gemeenteraad zich uit over het ambitieniveau op het gebied van onderwijshuisvesting. De uitgangspunten zijn zodanig opgesteld dat alle schoolgebouwen in onze gemeente uiteindelijk op een niveau zijn dat voldoet aan de reële verwachtingen die kinderen, ouders, personeel en schoolbestuurders mogen hebben van een schoolgebouw.

1.2 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een uiteenzetting van de lokale en wettelijke kaders. Een overzicht van de huidige situatie met daarin een doorkijk naar de toekomst voor wat betreft de leerlingenaantallen wordt in hoofdstuk 3 beschreven. Het concrete toekomstperspectief per school komt in het vierde hoofdstuk aan de orde en het IHP wordt afgesloten met een hoofdstuk over de financiële aspecten van het IHP en de fasering van de projecten.

2. Lokale en wettelijke kaders

2.1 Wetgeving

De basis voor regelgeving over huisvesting van scholen in het primair onderwijs is vastgelegd in de Wet op het Primair Onderwijs (WPO). Deze wet verplicht de gemeente om te zorgen voor adequate huisvesting. De regels die in acht moeten worden genomen zijn uitgewerkt in de 'verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Landsmeer (2017)' (zie paragraaf 2.5 voor een korte uitleg over de verordening).

2.2 Zorgplicht gemeente

Volgens de wet heeft de gemeente een zorgplicht op het gebied van onderwijshuisvesting. In grote lijnen is het sinds 1 januari 2015 de verantwoordelijkheid van de gemeente om te voorzien in:

- bekostiging van uitbreiding
- bekostiging van (vervangende) nieuwbouw
- bekostiging van eerste inrichting (schoolmeubilair en onderwijsleerpakket);
- vergoeden van schade die het gevolg is van bijzondere omstandigheden (zoals brand, inbraak of vandalisme)
- bieden van voldoende ruimte voor bewegingsonderwijs

Het aanbieden van ruimten voor bewegingsonderwijs (gymnastiekaccommodaties) valt buiten de scope van dit IHP.

2.3 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van schoolbesturen

De schoolbesturen zijn in beginsel verantwoordelijk voor beheer, onderhoud en exploitatie van het schoolgebouw. Daarvoor ontvangt het schoolbestuur rechtstreeks van het ministerie van Onderwijs een vergoeding.

Voor de bekostiging van onderwijshuisvestingsvoorzieningen heeft het schoolbestuur dus te maken met twee financieringsstromen: één vanuit de gemeente (voor de genoemde voorzieningen in paragraaf 2.2) en één vanuit de rijksoverheid.

Schoolbesturen en gemeenten zijn dus ieder vanuit een eigen wettelijke taak en invalshoek gezamenlijk verantwoordelijk voor het investeren in de kwaliteit van onderwijshuisvesting.

2.4 Gezamenlijk plan PO-raad, VO-raad en VNG over renovatie

De PO-raad, VO-raad (dat zijn de koepelorganisaties van de schoolbesturen) en de VNG delen het standpunt dat renovatie onvoldoende is geregeld in de onderwijswetten. Daarom hebben zij in april 2018 een gezamenlijk plan opgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten en schoolbesturen een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben voor de (kwaliteit van de) huisvesting van scholen.

De twee belangrijkste elementen uit dit plan zijn het opnemen van de voorziening 'renovatie' in de wet en het verplicht stellen van een IHP.

Een IHP heeft onder meer als doel om te anticiperen op de toekomstige noodzakelijke investeringen op het gebied van onderwijshuisvesting. Strikt formeel heeft een IHP op dit moment géén juridische status omdat aanvragen voor (vervangende) nieuwbouw en/of

uitbreiding conform de procedures zoals omschreven in de verordening moeten worden ingediend. Het IHP is in feite een beleidsdocument en in die zin niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

In het plan van de drie genoemde partijen wordt de gemeente verplicht om samen met de schoolbesturen een IHP voor ten minste 16 jaar vast te stellen. Voor de eerste vier jaren wordt daarbij een concreet uitvoeringsprogramma opgesteld. Het IHP wordt in de onderwijswetten opgenomen en is aanvullend op het systeem waarbij jaarlijks huisvestingsaanvragen kunnen worden ingediend. In het IHP wordt dus voor elk schoolgebouw aangegeven of en wanneer er renovatie of vervangende bouw is voorzien.

Daarnaast wordt het voor schoolbesturen gemakkelijker om zelf bij te dragen aan voorzieningen in de onderwijshuisvesting.

De Minister voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft deze plannen omarmd en op dit moment wordt er gewerkt aan een wetsvoorstel. De verwachting is dat de wet begin 2025 in werking treedt. Zowel de gemaakte keuzes in het vorige IHP als de te maken keuzes in dit IHP sorteren voor een groot deel voor op deze wetswijziging.

2.5 De verordening onderwijshuisvesting

De basale uitwerking van het beleid inzake onderwijshuisvesting is vastgelegd in de 'verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Landsmeer (2017)' oftewel, de verordening. Hierin is opgenomen welke voorzieningen schoolbesturen kunnen aanvragen bij de gemeente en welke procedures en criteria daarbij gelden. De verordening is de uitwerking van een aantal wettelijke bepalingen. De belangrijkste daarvan is dat de verordening zodanig is opgezet dat kan worden voldaan aan de redelijke eisen die het onderwijs aan de huisvesting van scholen in de gemeente stelt. Over aanvragen voor onderwijshuisvestingsvoorzieningen die de gemeente in behandeling heeft genomen, wordt op overeenstemming gericht overleg (OOGO) met de schoolbesturen gevoerd.

De verordening bevat ook zogenaamde 'normbedragen' voor onder meer nieuwbouw en uitbreiding. De normbedragen zoals opgenomen in de verordening is echter niet langer toereikend om een nieuwe school te kunnen bouwen. Na vaststelling van het IHP zal de verordening worden geactualiseerd waarbij de kengetallen zoals genoemd in paragraaf 2.6 de basis zullen vormen. In dit IHP wordt dus gerekend met een bedrag van € 3.700 per m² bvo voor de stichtingskosten van nieuwbouw en € 2.500 per m² bvo voor vernieuwbouw.

2.6 Overige lokale uitgangspunten

In december 2021 heeft de gemeenteraad de 'Notitie uitgangspunten IHP Landsmeer' vastgesteld. De uitgangspunten die daarin zijn opgenomen, zijn geconcretiseerd en uitgewerkt in het voorliggende IHP. In de subparagrafen hieronder worden de uitgangspunten die het kader vormen waarbinnen dit IHP is opgesteld nogmaals benoemd.

2.6.1 Criterium nieuwbouw

In de praktijk betekent een gebouwleeftijd van 40 jaren doorgaans een omslagpunt voor wat betreft het perspectief van het gebouw. De onderhoudskosten lopen op, het gebouw is gedateerd (zowel van binnen als van buiten), niet duurzaam en de kans is groot dat het gebouw in onderwijskundige zin niet voldoet aan het hedendaagse onderwijs. Een dergelijk gebouw zou ingrijpend moeten worden gerenoveerd (zie ook volgende uitgangspunt) of

worden vervangen door een nieuw gebouw. Daarom is bij het opstellen van het IHP het volgende uitgangspunt gehanteerd:

“Schoolgebouwen die de leeftijd van 40 jaar hebben bereikt of deze zullen bereiken gedurende de looptijd van het IHP komen voor vervanging in aanmerking. Dat gebeurt in de vorm van sloop / nieuwbouw, al dan niet op dezelfde locatie, of door een renovatie die leidt tot een levensduurverlenging van minimaal 25 jaar.”

2.6.2 Vernieuwbouw

Omdat vernieuwbouw (een ingrijpende vorm van renovatie) een volwaardig alternatief voor nieuwbouw kan zijn, is bij het opstellen van het IHP het volgende uitgangspunt gehanteerd:

“Renovatie die leidt tot een levensduurverlenging van minimaal 25 jaar kan een volwaardig alternatief zijn voor vervangende bouw en wordt daarmee als voorziening in de huisvesting beschouwd. Bij de afweging voor renovatie of nieuwbouw wordt expliciet gekeken naar de mogelijkheden de capaciteit van een te renoveren schoolgebouw te reduceren in het geval er sprake is van leegstand.”

De wijze waarop vernieuwbouw kan plaatsvinden, hangt voor een groot deel ook samen met de gebouwspecifieke context. Oftewel, elk gebouw is anders opgezet zodat er ook andersoortige ingrepen nodig zijn om hetzelfde te kunnen bereiken. Het is daarom niet gemakkelijk om een kengetal per m² bvo voor het vernieuwbouwen van een basisschool te bepalen. Om toch een orde van grootte aan te geven, wordt uitgegaan van plm. 2/3 deel van de stichtingskosten voor nieuwbouw. Die bedragen op dit moment € 3.700,- per m² bvo, zodat voor vernieuwbouw wordt uitgegaan van afgerond € 2.500,- per m² bvo.

2.6.3 Stimulering vorming Kindcentra

In Nederland worden vrijwel geen scholen meer gerealiseerd waarin géén onderdak wordt geboden aan kindvoorzieningen zoals peuteropvang en/of buitenschoolse opvang. De praktijk wijst uit dat een doorgaande (leer)lijn de ontwikkeling van het kind ten goede komt. Dat wil overigens niet zeggen dat de gemeente deze functies ook moet bekostigen; dat is namelijk een verantwoordelijkheid van de betreffende aanbieder van kindvoorzieningen. Wel kan de gemeente de vorming van deze zogenaamd kindcentra faciliteren en stimuleren. Concreet luidt het uitgangspunt als volgt:

“Bij alle projecten die voortvloeien uit het IHP is de samenvoeging van maatschappelijke en/of onderwijsfuncties het uitgangspunt in de initiatieffase en bij het opstellen van het Programma van Eisen.”

Hierbij wordt uitdrukkelijk gesteld dat dit een uitgangspunt betreft. In de praktijk ligt het om uiteenlopende redenen niet altijd voor de hand om uit te gaan van de samenvoeging van maatschappelijke en/of onderwijsfuncties. Samenvoeging van functies zou geen doel op zich moeten zijn, maar een middel om een meerwaarde te creëren die in de bestaande situatie wordt gemist.

2.6.4 Verduurzaming

In februari 2018 is de ‘Duurzaamheidsvisie gemeente Landsmeer 2018 - 2024’ vastgesteld. Als vervolg hierop is hiervoor in december 2018 een uitvoeringsprogramma vastgesteld. Daarin is de (verdere) verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed opgenomen. Alhoewel schoolgebouwen strikt genomen niet behoren tot het gemeentelijk vastgoed kan de

verduurzaming van schoolgebouwen hier natuurlijk wel aan bijdragen. De raad heeft voor wat betreft verduurzaming het volgende uitgangspunt vastgesteld:

“Bij renovatie wordt gestreefd naar het realiseren van een energieneutraal (ENG) gebouw. Vanwege de specifieke omstandigheden waarin een bestaand gebouw verkeert, is het mogelijk dat dit niet altijd haalbaar is. In dat geval is een bijna energieneutraal gebouw (BENG) het uitgangspunt. Bij nieuwbouw maakt ENG standaard onderdeel uit van het Programma van Eisen. Schoolgebouwen die in beginsel niet in aanmerking komen voor renovatie of nieuwbouw worden gedurende de looptijd van het IHP getransformeerd naar minimaal BENG.”

Een kengetal voor de transformatie naar een BENG gebouw komt uit op € 1.150,- per m² bvo. Daarbij wordt er wel vanuit gegaan dat het gebouw getransformeerd wordt naar een gasloos gebouw.

In dit IHP is de transformatie naar BENG opgenomen in het alternatieve scenario. Dat heeft niet alleen te maken met de fors hogere investering die is gemoeid met de transformatie, maar ook met het feit dat een groot deel van de schoolbesturen heeft aangegeven terughoudend te zijn voor wat betreft de verwachte besparingen op de installatiegebonden exploitatiekosten.

2.6.5 Ventilatie en binnenklimaat

De Rijksoverheid heeft een zogenaamd ‘Programma van Eisen Frisse Scholen’ opgesteld. Daarin zijn criteria opgenomen voor onder meer de luchtkwaliteit en operationele temperatuur in schoolgebouwen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een zogenaamde Frisse School Klasse A (uitmuntend), B (goed) en C (minimum-niveau). Landelijk geldt Klasse B als dé referentienorm voor Frisse Scholen. Bij nieuwbouw is het overigens al sinds 2015 verplicht om een Frisse School Klasse B te realiseren voor wat betreft de aspecten luchtkwaliteit en operationele temperatuur.

Bij het opstellen van het IHP is het volgende uitgangspunt gehanteerd voor wat betreft Frisse Scholen en binnenklimaat:

“Bij renovatie maakt ‘Frisse School Klasse B’ op de thema’s luchtkwaliteit en operationele temperatuur standaard deel uit van het Programma van Eisen. Schoolgebouwen die in beginsel niet in aanmerking komen voor renovatie of nieuwbouw worden gedurende de looptijd van het IHP opgewaardeerd naar Frisse School Klasse B voor wat betreft de thema’s luchtkwaliteit en operationele temperatuur.”

Dit uitgangspunt is iets aangescherpt, hetgeen ertoe leidt dat álle schoolgebouwen in de gemeente, ongeacht hun bouwjaar of perspectief, worden opgewaardeerd naar Frisse School Klasse B. Een kengetal voor de opwaardering naar Frisse School Klasse B komt uit op € 375,- per m² bvo.

In de fase waarin de opwaardering naar Frisse School Klasse B daadwerkelijk wordt uitgevoerd, zal op basis van een project- en gebouwspecifiek programma van eisen worden bepaald welk bedrag exact is benodigd. Het is dus niet zo dat er op voorhand een bedrag ter hoogte van het kengetal van € 375,- per m² bvo aan de scholen wordt verstrekt voor het opwaarderen van het binnenklimaat.

2.7 Co-financiering

De gemeente is verantwoordelijk voor nieuwbouw en uitbreiding van schoolgebouwen en de schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud ervan. In die zin is het opwaarderen naar Frisse School Klasse B en de transformatie naar BENG een grijs gebied in de onderwijswetgeving. Het lijkt erop dat de onderwijswetgeving vanaf 2025 een bepaling zal bevatten waarin de zorgplicht voor een goed binnenklimaat expliciet bij het schoolbestuur komt te liggen. Het is niet de verwachting dat de schoolbesturen daarvoor ook extra middelen zullen ontvangen. Daarom is het redelijk en billijk te noemen dat het grootste deel van de investering in een goed binnenklimaat door de gemeente wordt gedragen.

De schoolbesturen dragen vanuit hun onderhouds- en exploitatiebudget een bedrag van € 50,- per m² bvo bij aan de opwaardering van het binnenklimaat.

Ook bij de transformatie van bestaande schoolgebouwen naar BENG is co-financiering aan de orde. In tegenstelling tot bij de verbetering van het binnenklimaat, is het hierbij redelijk om aan te nemen dat de exploitatielasten van de school zullen dalen. Met andere woorden; de investering verdient zich in zekere zin terug. Globaal zijn er drie varianten denkbaar voor wat betreft de wijze waarop schoolbesturen co-financieren:

1. Een eenmalig bedrag per m² bvo bij aanvang van de investering;
2. Een eenmalig bedrag bij aanvang van de investering, gebaseerd op een vast percentage van de investering;
3. Gedurende 20 jaar een jaarlijks bedrag dat is gebaseerd op het te behalen exploitatievoordeel

Bij de uitwerking van dit IHP gaan we uit van de derde variant. Feitelijk is hierbij sprake van een win-win situatie. De transformatie naar BENG draagt bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente, de schoolbesturen betalen daaraan mee en per saldo zijn er geen meerkosten voor de schoolbesturen.

Voor aanvang van een specifiek project zullen de huidige installatiegebonden exploitatielasten van de school dan inzichtelijk moeten worden gemaakt en worden afgezet tegen de verwachte installatiegebonden exploitatielasten. Daartoe zal dan een berekening moeten worden opgesteld. De schoolbesturen dragen jaarlijks 70% van het verwachte exploitatievoordeel bij als co-financiering.

Een voorbeeld: de huidige installatiegebonden exploitatielasten van een school zijn € 75.000,-. Dit bedrag wordt besteed aan energie en onderhoud aan installaties. Na transformatie naar BENG zullen de energiekosten dalen en de kosten voor het onderhoud aan installaties stijgen. Per saldo komen de verwachte installatiegebonden exploitatielasten na de transformatie uit op € 45.000,-. Het schoolbestuur draagt dan gedurende 20 jaar elk jaar 70% van € 30.000,- (i.c. het verschil tussen € 75.000,- en € 45.000,-) bij als co-financiering, oftewel € 21.000,-.

3. Huidige situatie

3.1 Spreiding schoolgebouwen binnen de gemeente

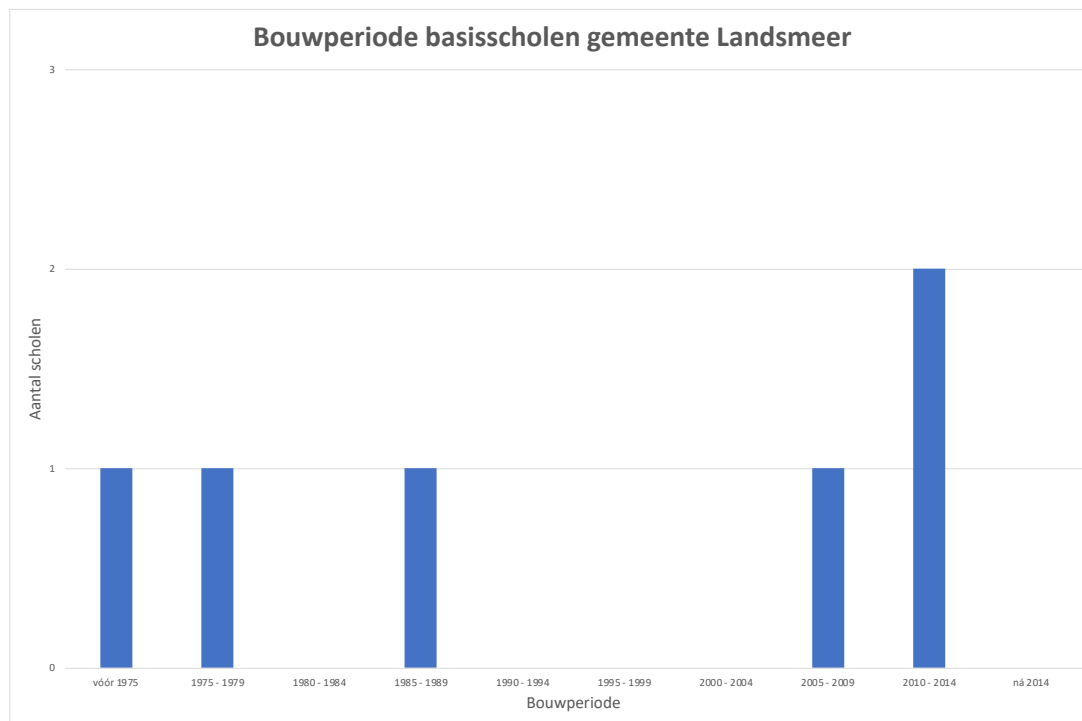
De meeste basisscholen (5) zijn gevestigd in de kern Landsmeer. Eén basisschool is gevestigd in Den IJp. Het aantal openbare en bijzondere scholen is gelijkmatig verdeeld. Drie openbare scholen vallen onder stichting OPSPoor en drie bijzondere scholen (1 Algemeen Bijzonder, 1 Protestants-Christelijk en 1 Rooms-Katholiek) vallen onder drie verschillende schoolbesturen.



Figuur 1: Spreiding scholen binnen de gemeente (bron: Google Earth, 2021)

3.2 Bouwjaren

De helft van het aantal scholen (3) is gebouwd in deze eeuw. Dit zijn alle bijzondere scholen en geen openbare scholen. Het initiële bouwjaar van de openbare scholen ligt tussen 1935 en 1985. In een tijdsbestek van bijna 25 jaar zijn géén scholen zijn gebouwd, behoudens enkele uitbreidingen.



Grafiek 1: Bouwperiode basisscholen gemeente Landsmeer

3.3 Omvang scholen en aantal leerlingen

In onderstaande tabel is het aantal leerlingen van elke school op 1 oktober 2022 weergegeven. Daarnaast maakt de tabel duidelijk welke capaciteit de school heeft in vierkante meters bruto vloeroppervlakte (m² bvo) en wat de actuele én structurele ruimtebehoefte in m² bvo is. De structurele ruimtebehoefte is afhankelijk van het aantal leerlingen dat, op basis van een leerlingenprognose, gedurende 15 jaren mag worden verwacht. Dat aantal kan dus hoger of lager zijn dan de actuele ruimtebehoefte die is gebaseerd op het huidige aantal kinderen. De formule voor het berekenen van de ruimtebehoefte is opgenomen in de verordening (200 + 5,03 x aantal leerlingen, uitgedrukt in vierkante meters bvo).

Naam school:	Aantal leerlingen op 1-10-2022	Capaciteit in m ² bvo	Actuele ruimtebehoefte in m ² bvo	Structurele ruimtebehoefte in m ² bvo	Actuele leegstand (+) / ruimtegebrek (-)	Structurele leegstand (+) / ruimtegebrek (-)	Bouwjaar
Montessorischool Landsmeer	219	1474	1.302	1.226	172	248	2008
OBS De Stap	188	1.507	1.146	924	361	583	1985
OBS Ds. J.L. Wagemaker	172	1.238	1.065	1.032	173	206	1979
CBS De Hoeksteen	194	1.049	1.176	1.110	-127	-61	2012
RKBS St. Augustinus	214	1.184	1.276	1.206	-92	-22	2014
OBS De Fuik	57	795	487	477	308	318	1935

Tabel 1: Omvang scholen en aantal leerlingen

Hieruit volgt dat twee scholen normatief gezien ‘vol’ zijn op dit moment. De Montessorischool hanteert een toelatingsprocedure omdat het aantal inschrijvingen het aantal beschikbare plaatsen structureel overschrijdt. Uit de tabel blijkt dat de school normatief gezien ruimte genoeg heeft. Dit heeft te maken met de indeling van het gebouw waardoor er feitelijk 9 groepsruimten aanwezig zijn. Vanwege het onderwijskundig concept van de school is er elders in het gebouw een omvangrijke centrale ruimte aanwezig die niet in gebruik is als groepsruimte. De verordening maakt echter geen onderscheid tussen verschillende onderwijsconcepten bij het berekenen van de ruimtebehoefte.

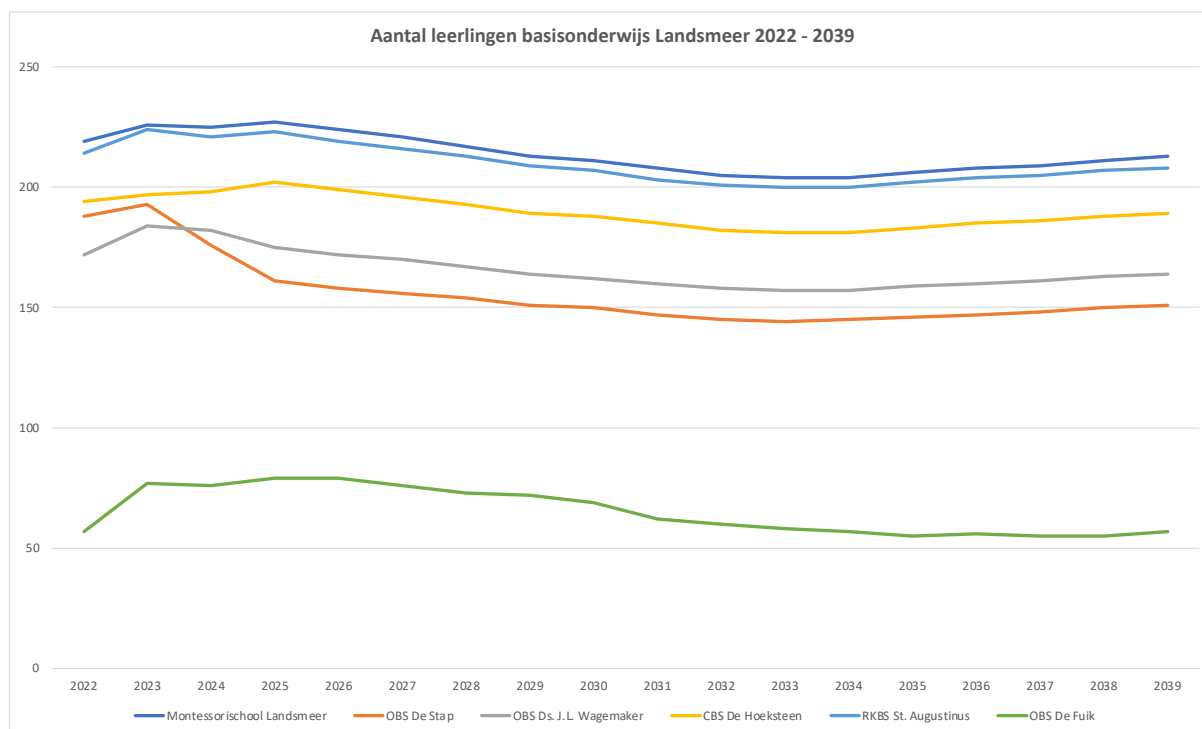
De openbare basisscholen en de Montessorischool hebben te maken met normatieve leegstand.

3.3.1 Opheffingsnorm

Voor elke gemeente in Nederland bepaalt het ministerie van OCW een opheffingsnorm. Deze bedraagt voor de gemeente Landsmeer 106 leerlingen. Indien een school drie schooljaren achtereen minder leerlingen telt dan de opheffingsnorm, wordt de school in beginsel opgeheven. Er zijn uitzonderingen op die regel; zo kan een schoolbestuur een school onder de opheffingsnorm in stand houden als de gemiddelde schoolgrootte van alle scholen binnen dat bestuur (of binnen twee of meer samenwerkende besturen) hoger is dan de opheffingsnorm voor een bepaalde gemeente. Voor OBS De Fuik maakt Stichting OPSPoor gebruik van deze uitzondering.

3.4 Leerlingenprognose

De meest recente leerlingenprognose voor het regulier basisonderwijs is opgesteld in april 2022. De grafiek hieronder laat het verwacht verloop van het aantal leerlingen in de verschillende scholen zien:



Bron: PVG, april 2022

4. Toekomstperspectief 2024 - 2035

Dit hoofdstuk bevat het toekomstperspectief voor elke specifieke school die gedurende de looptijd van het IHP wordt aangepakt. Het zwaartepunt van de opgave op het gebied van binnenklimaat en transformatie naar BENG ligt in de eerste fase (2024 – 2027). De vernieuwbouw-projecten staan gepland in de tweede fase (2028 – 2035).

In de volgende paragrafen wordt per school aangegeven hoe het toekomstperspectief eruit komt te zien. Voor elke school zijn de volgende gegevens in een tabel gezet:

- aantal leerlingen op 1-10-2022
- capaciteit
- actuele ruimtebehoefte
- structurele ruimtebehoefte
- actuele leegstand / ruimtegebrek
- structurele leegstand / ruimtegebrek
- bouwjaar

Sommige gegevens behoeven een nadere duiding.

Met *capaciteit* wordt de omvang van het schoolgebouw, uitgedrukt in vierkante meters bruto vloeroppervlakte, bedoeld.

De *actuele* ruimtebehoefte is de ruimtebehoefte in vierkante meters gebaseerd op het huidige aantal leerlingen. De zogenaamde *structurele* ruimtebehoefte' is de ruimtebehoefte op lange termijn (gebaseerd op een structurele behoefte gedurende 15 jaren). Anders gezegd, stel dat het schoolgebouw zou worden vervangen door een nieuw gebouw, dan zou de omvang hiervan gelijk zijn aan de structurele ruimtebehoefte. Voor het bepalen van de structurele ruimtebehoefte is de leerlingenprognose dus van belang. Voor de volledigheid; een positief getal in deze kolom betekent 'leegstand' en een negatief getal betekent 'ruimtegebrek'.

Als de capaciteit en de structurele ruimtebehoefte tegen elkaar worden afgezet, wordt duidelijk welke structurele leegstand of welk structureel ruimtegebrek elke school heeft.

4.1 Montessorischool Landsmeer

Naam school:	Aantal leerlingen op 1-10-2022	Capaciteit in m ² bvo	Actuele ruimtebehoefte in m ² bvo	Structurele ruimtebehoefte in m ² bvo	Actuele leegstand (+) / ruimtegebrek (-)	Structurele leegstand (+) / ruimtegebrek (-)	Bouwjaar
Montessorischool Landsmeer	219	1.474	1.302	1.226	172	248	2009

De Montessorischool Landsmeer is gehuisvest in één van de nieuwere schoolgebouwen in de gemeente. Vernieuwbouw of vervangende nieuwbouw is niet aan de orde. Wel heeft de school veel problemen ervaren met het binnenklimaat. Inmiddels heeft de school de hoogstnoodzakelijke maatregelen zelf getroffen. Feitelijk is de school daarmee vooruitgelopen op het IHP. Het is dan ook redelijk en billijk te noemen hier rekening mee te houden bij het bepalen van de co-financiering zoals opgenomen in paragraaf 2.7.

Daarnaast heeft de school een haalbaarheidsonderzoek opgesteld naar de mogelijkheden om het binnenklimaat volledig op te waarderen. In dat onderzoek wordt ook de mogelijkheid van transformatie naar een BENG gebouw benoemd. De hoogte van de investering zoals opgenomen in het alternatieve scenario is eveneens gebaseerd op dit rapport en niet op de kengetallen zoals benoemd in de paragrafen 2.6.4 en 2.6.5. De calculatie uit het rapport komt zo'n € 1,4 mln lager uit dan op grond van de kengetallen zou mogen worden verwacht. Dat heeft niet alleen te maken met de gebouwspecifieke kenmerken, die voor elk gebouw verschillend zijn, maar ook met het feit dat er wordt voortgeborduurd op de ingrepen die de school al heeft gepleegd.

4.2 OBS De Stap

Naam school:	Aantal leerlingen op 1-10-2022	Capaciteit in m ² bvo	Actuele ruimtebehoefte in m ² bvo	Structurele ruimtebehoefte in m ² bvo	Actuele leegstand (+) / ruimtegebrek (-)	Structurele leegstand (+) / ruimtegebrek (-)	Bouwjaar
OBS De Stap	188	1.507	1.146	924	361	583	1985

Het gebouw waarin OBS De Stap is gehuisvest, is bijna 40 jaar oud. Ondanks de ongemakken die dat met zich meebrengt (met name een zeer matig binnenklimaat) is de school tevreden over de huidige huisvesting. Dat heeft ook te maken met het feit dat de school op dit moment veel (extra) ruimte ervaart, hetgeen ook wordt bevestigd door de omvang van de actuele leegstand. Omwille van duurzaamheid en circulariteit lijkt 'vernieuwbouw' het beste perspectief.

Op termijn zal de school naar verwachting te maken krijgen met een dalend aantal leerlingen. Logischerwijs neemt de structurele leegstand daardoor toe. Dat biedt kansen voor de school om zich verder te ontwikkelen richting een Integraal Kindcentrum waar niet alleen buitenschoolse opvang wordt aangeboden, maar waar ook een kinderdagverblijf aan is verbonden.

Het is echter ook mogelijk het bestaande gebouw te slopen en te vervangen door een nieuw schoolgebouw. Wat de voor- en nadelen en sterke en zwakke punten van beide varianten zijn, zal moeten worden aangetoond in een financieel, ruimtelijk en programmatisch haalbaarheidsonderzoek.

Als laatste moet er rekening worden gehouden met een locatie en kosten voor tijdelijke huisvesting. De kosten maken onderdeel uit van het overzicht van investeringen in hoofdstuk 5.

4.3 OBS Ds. J.L. Wagemaker

Naam school:	Aantal leerlingen op 1-10-2022	Capaciteit in m ² bvo	Actuele ruimtebehoefte in m ² bvo	Structurele ruimtebehoefte in m ² bvo	Actuele leegstand (+) / ruimtegebrek (-)	Structurele leegstand (+) / ruimtegebrek (-)	Bouwjaar
OBS Ds. J.L. Wagemaker	172	1.238	1.065	1.032	173	206	1979

Het initiële bouwjaar van de school is 1979, hetgeen betekent dat de school al méér dan 40 jaar oud is. Dat geldt overigens niet voor de uitbreiding van het gebouw op de bovenverdieping. Deze uitbreiding is 10 jaar geleden gerealiseerd. Net zoals bij OBS De Stap zou vanwege duurzaamheid en circulariteit vernieuwbouw een goede optie kunnen zijn. Ook hier zal een haalbaarheidsonderzoek moeten aantonen of vernieuwbouw boven nieuwbouw prevaleert. Welke variant het ook wordt, er zal altijd tijdelijke huisvesting nodig zijn. Logischerwijs wordt van dezelfde tijdelijke huisvesting gebruik gemaakt als waar OBS De Stap gebruik van maakt. Omdat beide scholen niet tegelijkertijd worden aangepakt, kunnen de scholen na elkaar gebruik maken van de tijdelijke huisvesting.

4.4 CBS De Hoeksteen

Naam school:	Aantal leerlingen op 1-10-2022	Capaciteit in m ² bvo	Actuele ruimtebehoefte in m ² bvo	Structurele ruimtebehoefte in m ² bvo	Actuele leegstand (+) / ruimtegebrek (-)	Structurele leegstand (+) / ruimtegebrek (-)	Bouwjaar
CBS De Hoeksteen	194	1.046	1.176	1.110	-130	-64	2012

Het gebouw waarin CBS De Hoeksteen is gehuisvest, is iets meer dan 10 jaar oud. Vorig jaar heeft de school een in pandige uitbreiding gerealiseerd waardoor er geen sprake meer is van een actueel en structureel ruimtegebrek. Het mag voor zich spreken dat een vernieuwbouw of vervanging niet aan de orde is. Daarom wordt voor dit gebouw in het voorkeursscenario uitgegaan van opwaardering naar Frisse School Klasse B en in het alternatieve scenario wordt het gebouw daarnaast getransformeerd naar een BENG gebouw.

4.5 RKBS St. Augustinus

Naam school:	Aantal leerlingen op 1-10-2022	Capaciteit in m ² bvo	Actuele ruimtebehoefte in m ² bvo	Structurele ruimtebehoefte in m ² bvo	Actuele leegstand (+) / ruimtegebrek (-)	Structurele leegstand (+) / ruimtegebrek (-)	Bouwjaar
RKBS St. Augustinus	214	1.184	1.276	1.206	-92	-22	2014

RKBS St. Augustinus is gehuisvest in het jongste schoolgebouw in de gemeente. Toch is het gebouw gedurende schooljaar 2016 – 2017 met 136 m² uitgebreid. Ook op dit moment is er een actueel ruimtegebrek van 92 m² bvo. Op langere termijn is er echter een lichte daling van het aantal leerlingen te verwachten zodat dit ruimtegebrek geen structureel karakter kent. Er is weliswaar sprake van een structureel ruimtegebrek van 22 m² bvo, maar die omvang ligt onder de zogenaamde drempelwaarde voor uitbreiding.

Net zoals bij CBS De Hoeksteen wordt voor dit gebouw in het voorkeursscenario uitgegaan van opwaardering naar Frisse School Klasse B. In het alternatieve scenario wordt het gebouw daarnaast getransformeerd naar een BENG gebouw.

4.6 OBS De Fuik

Naam school:	Aantal leerlingen op 1-10-2022	Capaciteit in m ² bvo	Actuele ruimtebehoefte in m ² bvo	Structurele ruimtebehoefte in m ² bvo	Actuele leegstand (+) / ruimtegebrek (-)	Structurele leegstand (+) / ruimtegebrek (-)	Bouwjaar
OBS De Fuik	57	795	487	477	308	318	1935

Ondanks het feit dat het gebouw van OBS De Fuik al bijna 100 jaar oud is, is de staat van het gebouw niet slecht te noemen. Zelfs het binnenklimaat wordt als prettig ervaren, hetgeen een sterke relatie heeft met het omvangrijke groen in de omgeving. Daardoor ligt het gebouw vaak in de schaduw. Gezien het relatief lage aantal leerlingen en de verwachte verdere daling van het aantal leerlingen, is niet met zekerheid te stellen of het schoolbestuur (OPSPoor) in staat blijft de school ook op lange termijn open te houden. Om het risico op een desinvestering te vermijden, wordt daarom niet voorgesteld het gebouw te transformeren naar een BENG gebouw.

Wel zou het gebouw, mede gezien de leeftijd, een beperkte renovatie kunnen gebruiken, waarbij met name aandacht wordt besteed aan de afwerking van vloeren, wanden en plafond. In beginsel is het schoolbestuur hiervoor verantwoordelijk, maar omdat andere ingrepen achterwege blijven, wordt toch een bijdrage van de gemeente voorgesteld. Daarbij wordt uitgegaan van een bescheiden bedrag van € 300 per m² bvo. Dit bedrag wordt beschikbaar gesteld aan de hand van een nog door OPSPoor op te stellen plan waarin ook de co-financiering door het schoolbestuur zichtbaar wordt gemaakt.

5. Fasering en financiën

5.1 Demarcatie inbegrepen en niet-inbegrepen kosten

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de mogelijke fasering van de verschillende projecten en de financiële gevolgen ervan.

In dit IHP komt het fenomeen co-financiering in verschillende vormen aan de orde. Omwille van duidelijkheid over de omvang van de investering, wordt de co-financiering in het financiële overzicht nog buiten beschouwing gelaten. Er wordt op voorhand géén rekening gehouden met mogelijke aanspraak op subsidies voor verbetering van het binnenklimaat en verduurzaming. Het is de verwachting dat een dergelijke subsidie vanaf 2024 beschikbaar zal zijn, maar daarover bestaat geen zekerheid.

In geval van het opwaarderen van het binnenklimaat, de transformatie naar BENG, de beperkte renovatie en de uitbreidingen zijn de genoemde bedragen gebaseerd op de verwachte stichtingskosten, dus inclusief kosten voor advies en projectmanagement. Ambtelijke inzet en eventuele plankosten zijn niet inbegrepen. Voor de beperkte renovatie van OBS De Fuik wordt uitgegaan van een aanpak in schoolvakanties zodat er geen tijdelijke huisvesting nodig is.

In de fase waarin de opwaardering naar Frisse School Klasse B daadwerkelijk wordt uitgevoerd, zal op basis van een project- en gebouwspecifiek programma van eisen worden bepaald welk bedrag exact is benodigd. Het is dus niet zo dat er op voorhand een bedrag ter hoogte van het kengetal van € 375,- per m² bvo aan de scholen wordt verstrekt voor het opwaarderen van het binnenklimaat.

Voor de vernieuwbouw van OBS De Stap en OBS DS. J.L. Wagemaker wordt uitgegaan van het huren van tijdelijke huisvesting voor de periode van twee jaar. De huurprijs zal rond de € 350 per m² bvo per jaar liggen en er is rekening gehouden met een stelpost voor het plaatsen en verwijderen van de tijdelijke huisvesting van € 150.000. De omvang van de tijdelijke huisvesting wordt gebaseerd op de leerlingenprognose van de grootste school (i.c. OBS Ds. J.L. Wagemaker) in kalenderjaar 2028.

5.2 Kanttekening bij ramingen

In dit IHP wordt gewerkt met kengetallen en vuistregels. Het prijspeil is januari 2023. Daarbij moet worden aangetekend dat de bouw- en installatiekosten de afgelopen jaren exorbitant zijn gestegen. Dat heeft te maken met zowel de ernstig verstoorde toeleveringsketen als gevolg van het coronavirus als met de oorlog in Oekraïne én met het personeelstekort. In het afgelopen jaar zijn in heel Nederland diverse aanbestedingen van scholenbouwprojecten mislukt omdat de inschrijvingen tussen de 30% en 50% boven het budget lagen. De genoemde bedragen zijn dus een indicatie van de te verwachten toekomstige investeringen. Dat neemt niet weg dat de kengetallen en calculaties betrouwbaar genoeg te zijn om de kosten van een investering die op dit moment zou plaatsvinden te ramen. Om nog meer zekerheid te verkrijgen, zou er een concrete calculatie voor de opwaardering van het binnenklimaat, de transformatie naar een BENG-gebouw en vernieuwbouw moeten worden gemaakt waarbij aandacht wordt besteed aan specifieke lokale aspecten.

Er is op voorhand géén indexatie toegepast op de bedragen van projecten die in latere jaren worden gerealiseerd. Met het vaststellen van het IHP wordt er géén 'bestemde reserve IHP' aangelegd. Het IHP is een leidraad voor de te verwachten investeringen in onderwijshuisvesting. Per project wordt een separaat kredietvoorstel ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

5.3 Toekomstperspectief voorkeursscenario

In het voorkeursscenario wordt voor de openbare basisscholen in de kern Landsmeer nog een afweging gemaakt tussen 'vernieuwbouw' en 'nieuwbouw'. Daarnaast wordt OBS De Fuik beperkt gerenoveerd. Bij de overige scholen wordt het binnenklimaat opgewaarderd naar Frisse School Klasse B.

Schoolbestuur en school	Bouwjaar:	Type ingreep:	2024 - 2027	2028 - 2035
<i>OPSPoor</i>				
OBS De Stap	1985	Afweging vernieuwbouw - nieuwbouw	€ 3.418.800 - € 3.767.500	
OBS Ds. J.L. Wagemaker	1979	Afweging vernieuwbouw - nieuwbouw		€ 3.095.000 - € 3.818.400
Tijdelijke huisvesting			€ 872.400	-
OBS De Fuik	1935	Beperkte renovatie	€ 238.500	-
<i>Esprit Scholengroep</i>				
Montessorischool Landsmeer	2009	Opwaardering binnenklimaat	€ 552.750	-
<i>CPOW</i>				
CBS De Hoeksteen	2012	Opwaardering binnenklimaat	€ 392.250	-
<i>ASKO</i>				
RKBS St. Augustinus	2014	Opwaardering binnenklimaat	€ 444.000	-
SUBTOTAAL 2024 - 2027			€ 5.918.700 - € 6.267.400	
SUBTOTAAL 2028 - 2035				€ 3.095.000 - € 3.818.400
TOTALE INVESTERINGSKOSTEN		€ 9.013.700 - € 10.085.800		

5.4 Toekomstperspectief alternatief scenario

Het alternatief scenario komt voor een groot deel overeen met het voorkeursscenario. Ook in dit scenario wordt voor de openbare basisscholen in de kern Landsmeer een afweging gemaakt tussen ‘vernieuwbouw’ en ‘nieuwbouw’ en wordt OBS De Fuik beperkt gerenoveerd. Bij de overige scholen wordt echter niet alleen het binnenklimaat opgewaarderd, maar vindt er ook een transformatie plaats naar een BENG schoolgebouw.

Schoolbestuur en school	Bouwjaar:	Type ingreep:	2024 - 2027	2028 - 2035
OPSPPOOR				
OBS De Stap	1985	Afweging vernieuwbouw - nieuwbouw	€ 3.418.800 - € 3.767.500	
OBS Ds. J.L. Wagemaker	1979	Afweging vernieuwbouw - nieuwbouw		€ 3.095.000 - € 3.818.400
Tijdelijke huisvesting			€ 872.400	-
OBS De Fuik	1935	Beperkte renovatie	€ 238.500	-
Esprit Scholengroep				
Montessorischool Landsmeer	2009	Opwaardering binnenklimaat + transformatie naar BENG	€ 850.000	-
CPOW				
CBS De Hoeksteen	2012	Opwaardering binnenklimaat	€ 392.250	-
		Transformatie naar BENG	€ 1.202.900	
ASKO				
RKBS St. Augustinus	2014	Opwaardering binnenklimaat	€ 444.000	-
		Transformatie naar BENG	€ 1.361.600	
SUBTOTAAL 2024 - 2027			€ 8.780.450 - € 9.129.150	
SUBTOTAAL 2028 - 2035				€ 3.095.000 - € 3.818.400
TOTALE INVESTERINGSKOSTEN		€ 11.875.450 - € 12.947.550		

5.4 Vervolg

Zodra de gemeenteraad het IHP heeft vastgesteld, wordt er een meer gedetailleerd uitvoeringsplan voor de eerstkomende vier jaren opgesteld, waarin ook de concrete financiële consequenties inzichtelijk worden gemaakt. Dit is ook in lijn met de kanttekening in paragraaf 5.2 voor wat betreft het karakter van dit IHP.

5.4.1 Benodigde ambtelijke capaciteit

Voor wat betreft de uitvoering van de projecten die voortvloeien uit het IHP zal er een grote rol voor de schoolbesturen zijn. Zij treden op als ‘bouwheer’ en vervullen dus de rol van opdrachtgever. In die zin zijn de schoolbesturen ook verantwoordelijk voor het in goede banen leiden van de projecten. Dat neemt niet weg dat er ambtelijke capaciteit is gemoeid met het implementeren van het IHP. Een eerste inschatting komt uit op een structurele inzet van 8 uur per week. Indien deze inzet niet wordt gedaan vanuit de vaste formatie, zal er externe capaciteit moeten worden ingehuurd. Uitgaande van een uurtarief van € 109,- incl. btw komt dat uit op een jaarlijks bedrag van € 45.344.